

文章编号: 2095-2163(2019)05-0296-04

中图分类号: C913.7 F293.3

文献标志码: A

“互联网+”背景下松江公租房运行机制研究

郝英, 张录录, 艾昕, 李明君, 栗圣杰
(上海工程技术大学管理学院, 上海 201620)

摘要: 随着社会经济的快速发展, 人们面临的住房压力越来越大。十九报告明确指出: “房子是用来住的, 不是用来炒的”, 为了实现让全体人民住有所居, 各地相继出台相关的住房制度, 其中公租房便是其中一项重要的举措。因此, 本文利用互联网技术、大数据理论, 结合松江区公租房运行现状, 探寻新时代“互联网+”背景下松江区公租房的运行机制, 旨在为松江区更高效的运转公租房提供理论参考。

关键词: 互联网+; 公租房; 运行机制; 松江

Research on the operation mechanism of Songjiang public rental housing under the background of “Internet +”

HAO Ying, ZHANG Lulu, AI Xin, LI Mingjun, LI Shengjie

(School of Management, Shanghai University of Engineering Science, Shanghai 201620, China)

[Abstract] With the rapid development of the social economy, people are facing increasing housing pressure. The 19th report clearly pointed out: "The house is used for living, not for speculation." In order to realize the housing for all people, the local housing system has introduced relevant housing systems. Among them, public rental housing is one of the important measures. Therefore, this paper uses Internet technology and big data theory, combined with the current situation of public rental housing in Songjiang District, to explore the operating mechanism of public rental housing in Songjiang District under the background of "Internet +" in the new era, aiming to provide a theoretical reference for more efficient operation of public rental housing in Songjiang District.

[Key words] Internet +; public rental housing; operating mechanism; Songjiang

0 引言

党的十九大报告指出: “坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度, 让全体人民住有所居。”探索新时代背景下公租房的发展模式依然成为公租房实践应用中探索研究的首要任务。而经济社会在取得长足进步的同时也带来了产业变革的机遇, 随着“互联网+”技术重大突破成果的陆续涌现, 为其它行业的优化升级与完善也带来了诸多可能。如何利用好“互联网+”技术, 加快公租房行业的发展速度, 切实解决住房困难人员的住房问题已然成为了当局管理者的关注重点。对此本文拟展开研究论述如下。

1 松江区公租房现行运行机制

1.1 申请流程

公租房的申请由申请人首先在办理窗口提出申请, 公租房公司受理申请, 对于材料不全者退回申请, 待材料补齐后重新申请。申请材料齐全后, 公租房公司对申请人进行条件审核, 通过审核后在网上公示并发放资格确认书, 如果审核不通过应告知承租人不符合理由。发放资格确认书后进入配租程序, 如果申请公租房的人数大于实际供给量, 申请人则需要进入轮候库, 直到出现新空房后, 对申请人实施配租程序。配租成功后申请人正式进入入住程序, 申请人凭入住通知单到物业办理入住手续, 并签订合同, 同时需要现场缴纳租金和押金。具体申请流程如图1所示。

基金项目: 2018年度上海工程技术大学研究生科研创新项目(E3-0903-18-01075)。

作者简介: 郝英(1991-), 男, 硕士研究生, 主要研究方向: 养老保险与养老服务; 张录录(1993-), 男, 硕士研究生, 主要研究方向: 社会保障; 艾昕(1992-), 女, 硕士研究生, 主要研究方向: 社会保障政策与实务研究; 李明君(1995-), 女, 硕士研究生, 主要研究方向: 社会保障、区域经济; 栗圣杰(1994-), 男, 硕士研究生, 主要研究方向: 社会保障。

收稿日期: 2019-06-26

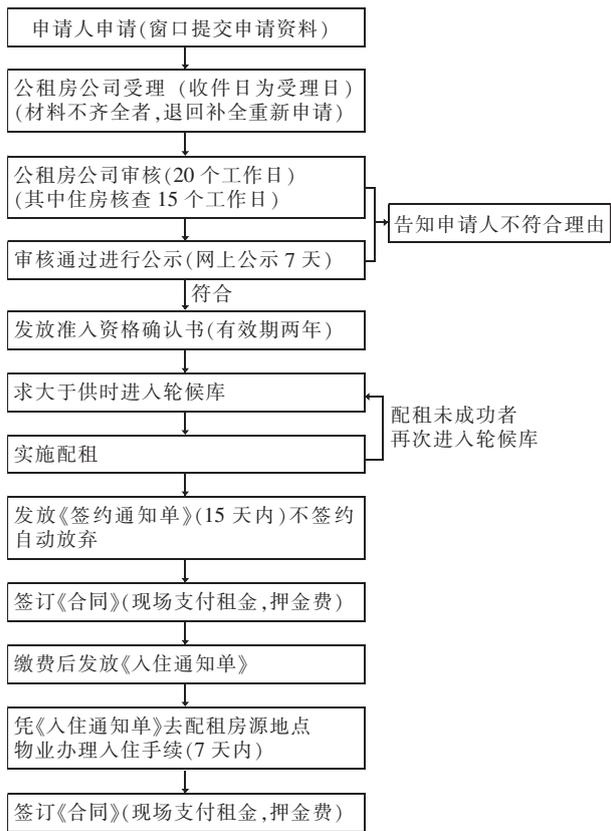


图1 申请流程图

Fig. 1 Application flow chart

1.2 申请公租房标准

单身申请的可以承租1套1居室住房,达到法定晚婚年龄(男25周岁;女23周岁)的可承租1套2居室住房;家庭申请的可承租1套1居室及以上住房,其中夫妻一方与异性子女或父母共同租赁的家庭可以承租1套2居室住房,3人以上家庭可以承租1套2居室或3居室住房。

1.3 公租房退出条件

通过承租、购买、获赠、继承等方式获得其他住房及保障性住房的,且超过人均住房建筑面积标准的;申请家庭因婚姻状况或主申请人情况发生变化不再符合准入资格申请条件的;因工作变动不再符合准入资格申请条件的;单位取消本单位职工承租公共租赁住房资格的;工作单位迁出本区的;因其他因素终止履行租赁合同的。

1.4 公租房收回条件

承租人的相关情况发生变化,不再符合公共租赁住房申请条件,但未按规定主动办理退出手续的;承租人在租赁住房过程中发生损害公共利益及他人利益的行为,经警告或制止后拒不改正的;擅自将所承租的公共租赁住房转借、转租、调换的;擅自改变所承租的公共租赁住房用途的;擅自改变或恶意损

坏所承租公共租赁住房房屋外貌、原有结构、内部设施、装饰装修现状的;承租人无正当理由累计6个月以上未实际居所承租的公共租赁住房;承租人累计发生6个月以上拖欠租金的;存在违反公共租赁住房管理规定和租赁合同约定的其他行为;存在法律、法规和政府规章禁止的其他行为。

1.5 退租流程

合同到期或提前退租由承租人到公租房公司受理大厅办理退租申请,退租申请通过后物业公司进行房屋验收,双方签订确认书,公租房公司10日之内结算承租方押金费用。具体退租流程如图2所示。

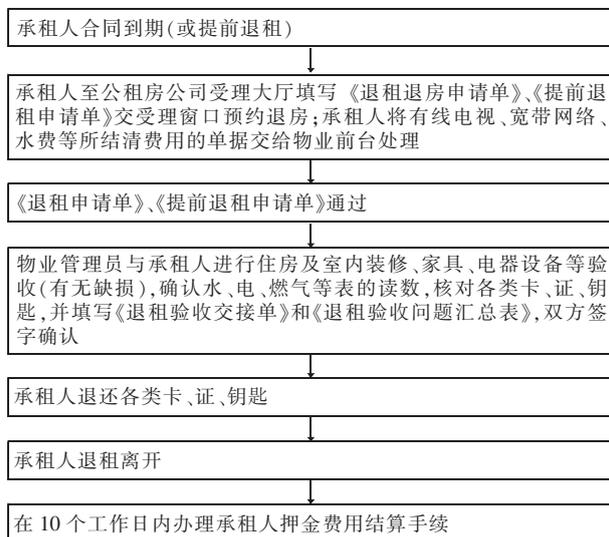


图2 退租流程图

Fig. 2 Deferred rent flow chart

2 松江区公租房现行机制存在的问题

2.1 进入机制存在的问题

进入程序依然依靠人力完成,进度缓慢,承租人从申请开始到配租持续时间较长。在调研中发现,现行的运行机制,当承租人申请公租房时,依然需要去受理点填写纸质版的申请表,之后公租房公司受理申请人的申请,开始对申请人的资格条件进行审查。从申请人申请到审查核实,全部采用的是线下流程,依靠人力来完成,不仅持续时间长,而且还较为繁琐,严重降低了工作效率。

2.2 审核过程中存在的问题

首先,在审核过程中无法准确对申请人的资格条件进行界定。公租房公司作为独立运行的公司,在对申请人条件审核过程中对申请人的住房、收入等界定较为复杂,主要以承租人提交的相关资料作为审查的依据,对于部分材料的真实性无法准确判

断,没有与其他相关的单位形成大的信息互相平台,在审查申请人资格条件时严重影响到了审查的真实性,无法综合各种因素来确定合适的保障对象,从而可能出现“应保的未保、不应保的却被保了”的现象。

其次,由于基层监管过程中存在工作量大、取证困难,缺乏有效的审核方式等问题,使得有些环节的审核往往容易流于形式,导致保障性住房保障中存在弄虚作假现象。

2.3 管理过程中存在的问题

首先,缺乏有效的惩处措施。现行的保障性住房保障有关法规对虚报的个人和家庭的惩罚力度不够,主要是以警告、责令退还、取消受保资格等一些相对较轻的处罚规定,这些规定无法震慑虚假情况的发生,存在寻租现象。

其次,无法及时掌握承租人的情况变化。在承租人租房过程中,公租房运行公司无法掌握承租人的实际情况,不能够确定承租人的情况发生变化后是否依然符合承租条件,不能够及时收回房屋,降低了房屋的流转率。

除以上问题之外,在管理过程中,公租房公司不能够准确判断居住人是否是承租人本人,容易产生房屋空置、浪费资源、转借、转租、调换等现象。

2.4 退出环节中存在的问题

首先,在退出环节中与进入环节相同,都是通过承租人到公租房办理点填写退租申请表等方式退出,依靠人力通过线下流程来完成,与市场上公寓类住房相比,程序复杂且进度较慢,增加了房屋的空置时间,无形中延长了轮候等待申请人的入住时间。

其次,对于出现承租人情况发生变化不再满足租赁公租房居住条件,承租人长时间未实际居住在承租房屋,以及承租人将房屋转借、转租、调换等现象,不能够及时收回房屋,不能够及时取消不符合居住条件的承租人居住权,不能够将房屋配租给真正需要的人居住。

3 “互联网+”松江公租房运行机制探索

3.1 “互联网+”公租房运行机制基本理念

“互联网+”公租房应该以互联网技术为依托,构建互联网服务云平台,充分发挥互联网的特点、优势,以公租房的实际运行为出发点,利用互联网云平台实现数据与资源的整合,能够使公租房运行便捷,加快公租房的周转速度,真正解决住房困难人员的住房问题^[1]。

3.2 实施公租房流程网络化,加快流程运转速度

目前公租房运行机制依然采取的是线下流程,需要申请人到公租房办理地点填写相关的申请表,提交申请材料,而公租房公司工作人员通过申请人提交的材料审核申请人的申请资格,这不仅增加了工作人员的工作量,而且所需要的时间也较长。如果将现行的申请流程改用互联网流程,申请人通过网络申请窗口填写相关的申请信息,并且将申请材料上传至申请平台,公租房公司的工作人员只需通过互联网就可以审查、审批相关的申请,犹如现在在大部分公司一样,通过OA流程实现网络办公,较为复杂的申请流程通过互联网平台使之简单、便捷,同时也减轻了工作人员的工作量,而且申请人也可以通过互联网平台实时了解申请进程,既节省了申请人等待时间,也加快了申请流程的进度,使申请人能够较早地入住公租房。

3.3 整合资源,构建多方主体参与平台

公租房现行的运行机制主要的问题之一就是当公租房公司审核申请人的资格条件时,无法综合审查申请人的条件,对于申请人故意隐瞒的资料审核时比较困难。如果将审核和互联网结合起来则不仅能够加快审核速度,提高工作人员的工作效率,更重要的是能够提高审核的准确性。想要筹建“互联网+”的运行机制则需利用互联网的特点,构建公租房运行公司、信用平台、银行、房产中心等多方参与的数据平台,多方参与主体通过数据平台实现信息共享,而公租房运行公司能够通过数据共享平台快速、高效地查询与申请人相关的信息资料,从而判定申请人是否具备申请资格。

3.4 管理网络化,提高管理效率

虽然在公租房收回条件中明确规定了如果承租人超过6个月没有实际居住在公租房中,以及将公租房转租、转借等行为,公租房运行公司有权收回公租房,但在公租房实际运行管理过程中,最大的问题就是无法清晰地判断承租人是否实际居住在所申请的公租房中,以及承租人是否存在转借、转租等行为。而利用互联网技术则能够有效地解决上述问题,如使用人脸识别、指纹识别等技术。如果使用人脸或者指纹识别系统,在承租人首次入住公租房时,公租房运行公司采集承租人的相关信息,公租房运行公司将承租人进入公租房的方式设置为人脸识别或者是指纹识别等方式,承租人只能通过已采集的相关信息才能够进入房屋,进入时识别系统将承租人信息自动上传至数据平台,而公租房运行公司只

需要通过数据平台定期检查承租人的进入信息即可清晰地了解到公租房的实际居住人是否是承租人本人。

3.5 “互联网+”公租房运行机制实施思路

首先,申请人通过管理平台提出申请并填写相关的申请材料,公租房运营公司接受申请、且审核申请人是否满足申请条件,如果申请人不符合申请条件,则退回申请,并告知申请人退回理由;如果申请人满足申请条件,则公租房运营公司进行房屋配租。然后申请人凭借配租信息到公租房所在物业管理公司办理入住手续,物业管理公司对申请人进行脸部、指纹等信息的采集,申请人入住公租房。在日常管理过程中,物业公司通过数据管理平台定期查询承租人的入住信息,发现违规现象及时反馈至公租房运营公司,运营公司收到信息后核实承租人的违规信息,确认无误后按照规定收回承租人所居住的房屋并进行相应的惩罚。承租人在租约到期或者提前退租时,与申请时相同,同样是通过管理平台提出退租申请,公租房运营公司审核退租通过后,由物业公司对房屋进行验收,双方签订退租确认单,物业公司将验收结果反馈至公租房运营公司,公租房运营公司为承租人办理相关的退租手续,手续办理完成后,承租人退出公租房租赁。“互联网+”公租房运行机制实施思路如图3所示。

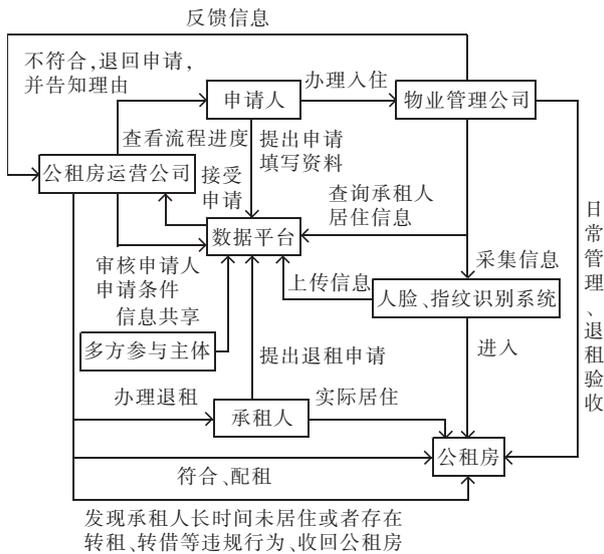


图3 “互联网+”公租房运行机制实施思路

Fig. 3 “Internet +” public rental housing operation mechanism implementation ideas

4 结束语

现如今各行各业已不再是独立发展的状态了,如何利用好“互联网+”技术,实现资源、信息共享高效、快速的发展已成为一种趋势,公租房的发展也应该紧跟时代潮流与前进步伐,利用互联网技术、大数据平台等新时代的科技手段,提高公租房的运行效率,更好地满足住房困难人员的住房需求,有效缓解住房压力,提高生活品质。

参考文献

[1] 郝英.“互联网+”背景下内蒙古农村幸福院养老服务研究[J]. 智能计算机与应用,2019,9(3):279-281.

[2] 巴曙松. 中国保障性住房进入与退出制度的改进[J]. 发展研究,2012(9):4-6.

[3] 高乐,李龙. 保障性住房退出机制研究[J]. 科海故事博览·科技探索,2012.

[4] 张冬梅,葛励闻.“十二五”期间我国保障性住房建设进展与思考[J]. 经济纵横,2015(3):43-46.

[5] 何灵,郭士征. 廉租住房保障退出机制:现状、问题与对策—以上海市为例[J]. 华东经济管理,2010,24(2):1-4.

[6] 吴宾,孙莹. 廉租住房动态管理机制的构建与完善探析[J]. 青岛农业大学学报(社会科学版),2012,24(3):47-51,62.

[7] 叶子怡. 上海租赁型保障房现状、问题分析[J]. 上海房地,2019(4):2-6.

[8] 住房保障专业委员会课题组. 新时代上海租赁型保障房健康发展研究[J]. 上海房地,2019(2):50-54.

[9] 李银雪,江海苗. 上海公租房运营方式优化[J]. 科学发展,2018(5):100-106.

[10] 施昌奎. 提升北京公租房精细化管理水平 满足人民日益增长的美好生活需要[J]. 城市管理与科技,2018,20(1):32-34.

[11] 李拯. 北京公租房,“人脸识别”的治理启示[N]. 人民日报,2019-04-10(005).

[12] 端木. 北京:公租房人脸识别系统正式上线运行[J]. 中国房地产,2019(3):6.